

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Uda Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 429/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Precisazioni	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, scala A, interno 7, piano 3.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Dati Catastali	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Composizione lotto.....	11
Titolarità	12
Stato di occupazione	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Patti	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	13
Precisazioni.....	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Descrizione	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano S1	15
Confini.....	15
Consistenza	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Dati Catastali	15

Cronistoria Dati Catastali.....	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Composizione lotto.....	18
Titolarità	18
Stato di occupazione	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Patti	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Precisazioni.....	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Descrizione	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano T.....	21
Confini	21
Consistenza.....	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Dati Catastali	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Composizione lotto.....	23
Titolarità	24
Stato di occupazione	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Patti	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Lotto 4.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Precisazioni.....	24
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	25
Descrizione	26

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Is Meris località Perdighoni (Capitana), piano T	26
Confini	27
Consistenza	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Dati Catastali	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Composizione lotto.....	31
Titolarità	32
Stato di occupazione	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Patti	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Lotto 4	34
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	36
Lotto 4	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 429/2021 del R.G.E.	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Lotto 3	39
Lotto 4	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, scala A, interno 7, piano 3	41
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano S1	41
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano T	42





Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Is Meris località Perdigoni (Capitana),
piano T.....43



All'udienza del 14/09/2022, il sottoscritto Ing. Uda Emanuela, con studio in Via Paracelso, 5 - 09131 - Cagliari (CA), email emanuelauda@yahoo.it, PEC emanuela.uda@ingpec.eu, Tel. 3496540463, Fax 070 521946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, scala A, interno 7, piano 3 (Coord. Geografiche: 39.24079782506489,9.174705147743227)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano S1 (Coord. Geografiche: 39.24095362655167, 9.174560308456423)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano T (Coord. Geografiche: 39.24079782506489,9.174705147743227)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Is Meris località Perdigoni (Capitana), piano T (Coord. Geografiche: 39.21304849195259, 9.331201762104108)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1992 al 05/12/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITTORIO LORIGA	07/01/1992	271278	16999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI (CA)	17/01/1992	1780	1498
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI (CA)	17/01/1992	1101	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza non è stato fornito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 08/10/2021
Reg. gen. 31748 - Reg. part. 4482
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 995.774,13
Spese: € 5.400,00
Data: 02/12/2020
N° repertorio: 2883
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 07/12/2021
Reg. gen. 613 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 12/01/2022
Reg. gen. 5313 - Reg. part. 3808
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/02/2022 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2022

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA FILIPPO TURATI 4/A, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena nella via Turati n. 4a, ubicato al piano terzo di un edificio costruito negli anni 90, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, 3 camere, ripostiglio e due verande.

CONFINI

Confinante con cortile condominiale, con proprietà Tratzi Eulalia(o aventi causa) e con la via Turati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	88,74 mq	104,91 mq	1	104,91 mq	2,70 m	3
Veranda	13,49 mq	14,27 mq	0,40	5,71 mq	2,70 m	3
Veranda	10,41 mq	11,90 mq	0,40	4,76 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				115,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e l'edificio sono in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	2764	9		A2	6	6,5	101	738,53	TERZO	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, l'immobile risulta catastalmente non conforme allo stato rilevato a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente: il bagno la cucina e lo studio hanno dimensioni diverse da quelle assentite, inoltre parte della veranda è stata chiusa con vetrata in alluminio. Si richiede la presentazione di una mancata SCIA per modifiche interne e il successivo aggiornamento catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1985 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 9 Categoria A2, Cons. 6,5 Piano 3
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 9 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 738,53 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 07/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 9 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 738,53 Piano 3
Dal 07/01/1992 al 24/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 9 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,6 Rendita € 738,53 Piano 3
Dal 24/12/1999 al 17/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 9 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 738,53 Piano 3
Dal 17/07/2002 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 9

		Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 738,53 Piano 3
Dal 17/07/2003 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 9 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 738,53 Piano 3
Dal 28/10/2004 al 04/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2764, Sub. 9 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 738,53 Piano 3
Dal 04/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2764, Sub. 9 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 101 Rendita € 738,53 Piano 3

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato in Zona Gr6.

Le Zone "G" riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala territoriale.

Allo scopo di meglio precisare tale articolazione, la presente normativa distingue: le sottozone già realizzate, sia in quanto dotate di Piani attuativi, sia in quanto costituite da singoli manufatti edilizi assentiti in regime di concessione diretta, contrassegnandole con la sigla "G.r" e con un numero d'ordine;

Sottozone già realizzate "G.r"

G.r.6. - Complesso polifunzionale di Via della Musica - Via Turati

Per tali sottozone, oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione.

Altre Sottozone non realizzate.

Per esse è in generale prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento (sino al valore massimo di 1,5 mc/mq per le G.A.), previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

REGULARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia prot. n. 7601 pratica n.460 del 29/05/1978 volturata il 23/06/1980

Abitabilità presentata in data 13/04/87 protocollo n.9665 e pratica edilizia n.460/78 -163/84 -224/85 27/11/1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Gli impianti sono conformi al periodo in cui sono stati realizzati.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con l'ultima autorizzazione edilizia, l'immobile risulta catastalmente e urbanisticamente non conforme allo stato rilevato a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente: il bagno la cucina e lo studio hanno dimensioni diverse da quelle assentite, inoltre parte della veranda è stata chiusa con vetrata in alluminio. Si richiede la presentazione di una mancata SCIA per modifiche interne e il successivo aggiornamento catastale e l'eliminazione delle due chiusure in vetro e alluminio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le Fondazioni: sono in c.a.

L'esposizione: è su due facciate a sud ovest e a sud est

Altezza interna utile è pari a 2,70 m

Str. verticali: muratura in cemento armato e tramezzi in laterocemento, in buono stato manutentivo.

Solai: sono del tipo tradizionale, in buono stato manutentivo.

Copertura:piana

Manto di copertura: guaina

Pareti esterne ed interne: la pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, le pareti interne sono intonacate con intonaco liscio al civile e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno con tapparelle in PVC e doppie finestre in alluminio, le porte sono tamburate in legno laccate di bianco. .

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia, presente riscaldamento centralizzato con termosifoni e caldaia a Gasolio, 4 pompe di calore, citofono.

Il bagno è composto da wc, doccia, bidet e due lavabi.

Posto auto: presente nel pilotis ma accatastato separatamente dall'appartamento.

L'immobile risulta nel complesso in buono stato manutentivo.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, scala A, interno 7, piano 3

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Da certificato anagrafico del Comune di quartu Sant'Elena l'esecutato risulta coniugato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis **** unico proprietario e dalla coniuge **** Omissis **** nata a Cagliari il **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 17/04/1990	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITTORIO LORIGA	17/04/1990	2252240	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI (CA)	14/05/1990	12898	9231
		Registrazione			
Dal 17/04/1990 al 22/02/1996	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MUTAMENTO DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALBERTO FLORIS	22/02/1996	38425	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/09/2006 al 06/12/2024	**** Omissis ****	CAGLIARI (CA)	06/03/1996	5212	3838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ONANO ROBERTO	28/09/2006	10208	5452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI (CA)	03/10/2006	40609	27218
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CAGLIARI il 08/10/2021
 Reg. gen. 31748 - Reg. part. 4482
 Quota: 1/1
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 995.774,13
 Spese: € 5.400,00
 Data: 02/12/2020
 N° repertorio: 2883
 N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a TEMPPIO PAUSANIA il 07/12/2021
 Reg. gen. 613 - Reg. part. 478
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a CAGLIARI il 12/01/2022
 Reg. gen. 5313 - Reg. part. 3808
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/02/2022 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2022

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA FILIPPO TURATI 4/A, PIANO S1

Magazzino sito al piano seminterrato con accesso dal passo carraio nella palazzina di Via Turati n.4a in Quartu Sant'Elena (CA).

CONFINI

Confinante con ingresso carrabile nella via Turati, cortile condominiale, con il sub53 e con bene comune non censibile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	24,00 mq	25,77 mq	1	25,77 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino l'edificio sono in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	2764	58		C2	5	24	25	116,51	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 52 Categoria C2 Cl.5, Cons. 24 Piano S1
Dal 23/01/1989 al 17/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 58 Categoria C2 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 116,51 Piano S1
Dal 17/04/1990 al 22/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1687, Sub. 58 Categoria C2 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 116,51 Piano S1
Dal 22/02/1996 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 58 Categoria C2 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 116,51 Piano S1
Dal 28/09/2006 al 04/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2764, Sub. 58 Categoria C2 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 116,51 Piano S1
Dal 04/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2764, Sub. 58 Categoria C2 Cl.5, Cons. 24 Superficie catastale 25 Rendita € 116,51 Piano S1

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato in Zona Gr6.

Le Zone "G" riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala territoriale.

Allo scopo di meglio precisare tale articolazione, la presente normativa distingue: le sottozone già realizzate, sia in quanto dotate di Piani attuativi, sia in quanto costituite da singoli manufatti edilizi assentiti in regime di concessione diretta, contrassegnandole con la sigla "G.r" e con un numero d'ordine;

Sottozone già realizzate "G.r"

G.r.6. - Complesso polifunzionale di Via della Musica - Via Turati

Per tali sottozone, oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione.

Altre Sottozone non realizzate.

Per esse è in generale prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento (sino al valore massimo di 1,5 mc/mq per le G.A.), previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia prot. n. 7601 pratica n.460 del 29/05/1978 volturata il 23/06/1980

Abitabilità presentata in data 13/04/87 protocollo n.9665 e pratica edilizia n.460/78 -163/84 -224/85 27/11/1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli impianti sono conformi al periodo in cui sono stati realizzati.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con l'ultima autorizzazione edilizia, l'immobile risulta catastalmente e urbanisticamente conforme allo stato rilevato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le Fondazioni: sono in c.a.

L'esposizione: è su due facciate a sud ovest e a sud est

Altezza interna utile è pari a 2,60 m

Str. verticali: muratura in cemento armato e tramezzi in laterocemento, in buono stato manutentivo.

Solai: sono del tipo tipo tradizionale, in buono stato manutentivo.

Copertura:piana

Manto di copertura: guaina

Pareti esterne ed interne: la pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, le pareti interne sono intonacate con intonaco liscio al civile e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: chiusura a due ante a battente in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti fuoritraccia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano S1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis **** unico proprietario e dalla coniuge **** Omissis **** nata a Cagliari il **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.400,00
Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.800,00

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

LOTTO 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/2002 al 06/12/2024	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE DIVISIONALE A CONTO DI FUTURA DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROSETTI GIOVANNI	09/12/2002	40117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI (CA)	23/01/2003	439.4	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI (CA)	23/01/2003	27279	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 08/10/2021

Reg. gen. 31748 - Reg. part. 4482

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 995.774,13

Spese: € 5.400,00

Data: 02/12/2020

N° repertorio: 2883

N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 07/12/2021

Reg. gen. 613 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 12/01/2022

Reg. gen. 5313 - Reg. part. 3808

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/02/2022 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2022

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA FILIPPO TURATI 4/A, PIANO T

Posto auto in Comune di Quartu Sant'Elena con accesso nella palazzina di via Filippo Turati n. 4a, sito al piano terra sotto pilotis.

CONFINI

Confinante con il sub 69 a ovest e con i sub 66 e 67 a est

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto e l'edificio sono in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	2764	68		C6	3	11	11	26,7	T	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1996 al 09/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 68 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 26,70 Piano T
Dal 09/12/2002 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1687, Sub. 68 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 26,70 Piano T
Dal 28/10/2004 al 04/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2764, Sub. 68 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 26,70 Piano T
Dal 04/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2764, Sub. 68 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 11 Rendita € 26,70 Piano T

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato in Zona Gr6.

Le Zone "G" riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala territoriale.

Allo scopo di meglio precisare tale articolazione, la presente normativa distingue: le sottozone già realizzate, sia in quanto dotate di Piani attuativi, sia in quanto costituite da singoli manufatti edilizi assentiti in regime di concessione diretta, contrassegnandole con la sigla "G.r" e con un numero d'ordine;

Sottozone già realizzate "G.r"

G.r.6. - Complesso polifunzionale di Via della Musica - Via Turati

Per tali sottozone, oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione.

Altre Sottozone non realizzate.

Per esse è in generale prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento (sino al valore massimo di 1,5 mc/mq per le G.A.), previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia prot. n. 7601 pratica n.460 del 29/05/1978 volturata il 23/06/1980

Abitabilità presentata in data 13/04/87 protocollo n.9665 e pratica edilizia n.460/78 -163/84 -224/85 27/11/1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli impianti sono conformi al periodo in cui sono stati realizzati.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con l'ultima autorizzazione edilizia, l'immobile risulta catastalmente e urbanisticamente conforme allo stato rilevato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le Fondazioni: sono in c.a.

L'esposizione: è su due facciate a sud ovest e a sud est

Altezza interna utile è pari a 2,60 m

Str. verticali: muratura in cemento armato e tramezzi in laterocemento, in buono stato manutentivo.

Solai: sono del tipo tipo tradizionale, in buono stato manutentivo.

Copertura:piana

Manto di copertura: guaina

Pareti esterne ed interne: la pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, le pareti sono intonacate con intonaco al rustico e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in cementine

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis **** unico proprietario e dalla coniuge **** Omissis **** nata a Cagliari il **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.800,00

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

LOTTO 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2001 al 06/12/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA (CONVALIDA)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOLIA ENRICO	19/07/2001	109991	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2001 al 06/12/2024	**** Omissis ****		07/08/2001	3538	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOLIA ENRICO	19/07/2001	109991	21558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI (CA)	05/09/2001	27921	20600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI (CA)	07/08/2001	3538	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 29/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Cagliari il 15/05/2001

Reg. gen. 17669 - Reg. part. 2096

Quota: 1/1

Importo: € 56.810,26

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Spese: € 110.000,00

Percentuale interessi: 2,875 %

Rogante: Dolia Enrico

Data: 14/05/2001

N° repertorio: 107769

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 08/10/2021

Reg. gen. 31748 - Reg. part. 4482

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 995.774,13

N° repertorio: 2883/2020

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 07/12/2021

Reg. gen. 613 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 12/01/2022

Reg. gen. 5313 - Reg. part. 3808

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/02/2022 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2022

DESCRIZIONE

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - IS MERIS
LOCALITÀ PERDIGONI (CAPITANA), PIANO T**

Unità immobiliare in comune di Quartu Sant'Elena in località Perdigoni (Capitana), senza via e snc.

CONFINI

L'immobile confina con giardino condominiale e con altra proprietà de " La Rocchetta S.a.S." per più lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	T
Veranda	8,93 mq	9,98 mq	0,40	3,99 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e l'edificio sono in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	64	659	5		A3	3	5,5	82	397,67	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, l'immobile risulta catastalmente non conforme allo stato rilevato a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente: è stato realizzato un bagno al posto della cucina, e la cucina al posto di una camera, inoltre vi sono alcune misure leggermente differenti da quelle assentite. Si richiede la presentazione di una mancata SCIA per modifiche interne e il successivo aggiornamento catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2000 al 19/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 659, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 397,67 Piano T
Dal 19/07/2001 al 12/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 659, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 397,67 Piano T
Dal 12/10/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 659, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 82 Rendita € 397,67 Piano T

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è in zona E Zone "E" agricole Sottozona E5

valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;

individuare e porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;

favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;

tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;

orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro del Comune di Quartu

valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.

Saranno comunque applicabili le norme maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune eventualmente inserite nel presente disposto normativo.

E' consentita la concorrenza di più corpi aziendali alla determinazione delle volumetrie assentibili

zone E5 aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Nelle subzone omogenee "E4" ed "E5" gli eventuali interventi di realizzazione di nuove volumetrie non potranno comunque essere localizzati entro la fascia di conservazione integrale di grado 1 prevista dal P.T.P. o nelle fasce di rispetto previste dalla Legge N° 431/85.

Sia per le trasformazioni delle volumetrie esistenti che in caso di nuova realizzazione, ove ammessa, non sono comunque consentite le seguenti destinazioni d'uso:

ABITAZIONI (se non connesse alla conduzione del fondo o alla fruizione collettiva della risorsa ambientale)
ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)

ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI (se non connesse con la gestione dell'ambiente e con la protezione civile)

IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

ATTREZZATURE SOCIO - SANITARIE DI SCALA URBANA

ATTREZZATURE CULTURALI (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)

SEDI CIMITERIALI

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO PUBBLICO

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO PUBBLICO

SERVIZI PER L'INDUSTRIA E IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO E PARA ALBERGHIERO

ABITAZIONE COLLETTIVE: COLLEGGI, CONVITTI, CONVENTI (se incluse nella zone 1A del P.T.P.) CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

FIERE MOSTRE E MERCATI

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI ATTIVITA' INDUSTRIALI.

La Sottozona E5 comprende gran parte del "Pre-Parco agricolo".

I suoli presentano scarse o nessuna attitudine all'uso agricolo a causa di severe limitazioni, quali pendenze elevate, elevato pericolo di erosione, eccesso di rocciosità ("Pre-Parco agricolo").

Il carattere di marginalità agricola di questi territori è dato, fondamentalmente, dal fatto che eventuali miglioramenti hanno un costo eccessivo e non compensato dai benefici ottenibili.

Potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa "ambiente": aziende agri-turistiche, silvicoltura, apicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico. Obiettivi e condizioni di sottozona:

a) continuità dell'utilizzo primario in funzione delle residue attività agricole e della zootecnia, pur soggette ai vincoli di cui sopra

b) compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze della salvaguardia

c) possibilità che una gamma sufficientemente articolata di utilizzi assimilabili ai servizi generali ("G"), quali iniziative di servizio al turismo "compatibile", di ricerca scientifico-tecnologica, etc. trovi un'opportuna collocazione in tali ambiti.

Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo di tali aree, che anzi nascono con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile", ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione; al contrario si favoriranno processi di accorpamento.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

dimensione fondiaria minima:

*20-25 Ha per le attività legate al comparto primario

*50-75 Ha per iniziative scientifico-tecnologiche.

Condizione indispensabile per rendere assentibili destinazioni diverse da quella primaria sarà un'adeguata disponibilità di infrastrutture, specie viabilistiche, esistenti, da valutarsi in sede di Ufficio Tecnico-Ufficio del Piano, non essendo in linea generale consentito di attrezzarne di nuove in questa sottozona;

*indici di utilizzazione: attrezzature 0.01 mc/mq, eventuali residenze agricole: 0.005 mc./mq.,

*i complessi risultanti non devono superare ciascuno la dimensione dei 1000 mq di S.u..

Per le esigenze di conduzione dell'azienda agricola e/o zootecnica, la normativa speciale di pre-Parco preciserà le tipologie ed i limiti proponibili.

Solo su diretta iniziativa pubblica, per realizzazioni di riconosciuto rilievo tecnologico e scientifico, per la salvaguardia e lo sviluppo del comparto di pre-Parco, il lotto minimo è ridotto alla dimensione di 5 Ha e può utilizzare un indice sino a 0,10 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I lavori di costruzione degli immobili sono stati iniziati prima del 1 settembre 1967, e come riportato nel certificato di agibilità i lavori successivi sono stati eseguiti in dipendenza e in conformità alla concessione edilizia del 13/02/1976 e D.I.A. presentata in data 12 luglio 2001 con prot.n.35/2001, alla variante D.I.A. del 10/10/2001 prot. gen.n.35922 e all'autorizzazione n.936 dell'01/10/2003.

Abitabilità n.123/04 del 27 Aprile 2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con l'ultima autorizzazione edilizia, l'immobile risulta catastalmente e urbanisticamente non conforme allo stato rilevato a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente: in luogo della cucina è stato realizzato un bagno, mentre la cucina è stata realizzata al posto di una camera, è stata rilevata inoltre, nella scala di accesso all'immobile, la presenza di un numero maggiore di gradini (15 al posto dei nove indicati sia in progetto che in planimetria catastale, vedi rilievo allegato n.6). Si richiede la presentazione di una mancata SCIA per modifiche interne e il successivo aggiornamento catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le Fondazioni: sono in c.a.

L'esposizione: è su due facciate a sud ovest e a sud est

Altezza interna utile è pari a 2,70 m

Str. verticali: muratura in cemento armato e tramezzi in laterocemento, in buono stato manutentivo.

Solai: sono del tipo tradizionale, in buono stato manutentivo.

Copertura: a falde inclinate con finitura in coppi.

Manto di copertura: guaina

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate, le pareti interne sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni, con portelloni, sono in legno di pino di svezia con vetrocamera, le porte sono in legno tamburato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia, presente riscaldamento con 2 pompe di calore e caminetto.

I bagni sono due e sono composti da wc, doccia, bidet e lavabo.

Posto auto: libero su strada.

L'immobile risulta nel complesso in buono stato manutentivo.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Is Meris località Perdighoni (Capitana), piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis **** figlio dell'esecutato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.380,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.760,00

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. È stato necessario procedere alla formazione di 4 lotti per facilitare la vendita degli immobili considerando anche il fatto che cinscun immobile ha foglio, particella e sub già distinti. Ogni singolo lotto è soggetto a I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, scala A, interno 7, piano 3

Fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena nella via Turati n. 4a, ubicato al piano terzo di un edificio costruito negli anni 90, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, 3 camere, ripostiglio e due verande.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2764, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 178.839,00

Il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile riguardano il compensorelativo alla prestazione del tecnico incaricato per la presentazione della mancata SCIA, il pagamento della sanzione pari a € 500,00 più competenze, e il successivo aggiornamento catastale, più i costi relativi all'eliminazione delle due chiusure in vetro e alluminio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, scala A, interno 7, piano 3	115,38 mq	1.550,00 €/mq	€ 178.839,00	100,00	€ 178.839,00
Valore di stima:					€ 178.839,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano S1
Magazzino sito al piano seminterrato con accesso dal passo carraio nella palazzina di Via Turati n.4a in Quartu Sant'Elena (CA).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2764, Sub. 58, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.100,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Quartu Sant'Elena	25,77 mq	780,00 €/mq	€ 20.100,60	100,00	€ 20.100,60

(CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano S1				
Valore di stima:				€ 20.100,60

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano T
 Posto auto in Comune di Quartu Sant'Elena con accesso nella palazzina di via Filippo Turati n. 4a, sito al piano terra sotto pilotis.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2764, Sub. 68, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano T	11,00 mq	760,00 €/mq	€ 8.360,00	100,00	€ 8.360,00
Valore di stima:					€ 8.360,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Is Meris località Perdighoni (Capitana), piano T
 Unità immobiliare in comune di Quartu Sant'Elena in località Perdighoni (Capitana), senza via e snc.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 659, Sub. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 133.284,50
 Il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile riguardano il compensorelativo alla prestazione del tecnico incaricato per la presentazione della mancata SCIA, il pagamento della sanzione pari a € 500,00 più competenze, e il successivo aggiornamento catastale e nuova agibilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Quartu Sant'Elena (CA) - Is Meris località Perdighoni (Capitana), piano T	85,99 mq	1.550,00 €/mq	€ 133.284,50	100,00	€ 133.284,50
Valore di stima:					€ 133.284,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 08/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Uda Emanuela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 13/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 13/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Stato civile - ESTRATTO MATRIMONIO (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Localizzazione Immobili (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievi (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie con i con visivi (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegati fotografici (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratti dei Progetti e concessioni edilizia (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto compravendita immobile Capitana (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Checklist CTU (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese sostenute (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta liquidazione CTU (Aggiornamento al 07/12/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, scala A, interno 7, piano 3

Fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena nella via Turati n. 4a, ubicato al piano terzo di un edificio costruito negli anni 90, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, 3 camere, ripostiglio e due verande.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2764, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in Zona Gr6. Le Zone "G" riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala territoriale. Allo scopo di meglio precisare tale articolazione, la presente normativa distingue: le sottozone già realizzate, sia in quanto dotate di Piani attuativi, sia in quanto costituite da singoli manufatti edilizi assentiti in regime di concessione diretta, contrassegnandole con la sigla "G.r" e con un numero d'ordine; Sottozone già realizzate "G.r" G.r.6. - Complesso polifunzionale di Via della Musica - Via Turati Per tali sottozone, oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione. Altre Sottozone non realizzate. Per esse è in generale prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento (sino al valore massimo di 1,5 mc/mq per le G.A.), previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano S1

Magazzino sito al piano seminterrato con accesso dal passo carraio nella palazzina di Via Turati n.4a in Quartu Sant'Elena (CA).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2764, Sub. 58, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in Zona Gr6. Le Zone "G" riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala territoriale. Allo scopo di meglio precisare tale articolazione, la presente normativa distingue: le sottozone già realizzate, sia in quanto dotate di Piani attuativi, sia in quanto costituite da singoli manufatti edilizi assentiti in regime di concessione diretta, contrassegnandole con la sigla "G.r" e con un numero d'ordine; Sottozone già realizzate "G.r" G.r.6. - Complesso polifunzionale di Via della Musica - Via Turati Per tali sottozone, oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione. Altre Sottozone non realizzate. Per esse è in generale prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento (sino al valore massimo di 1,5 mc/mq per le G.A.), previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano T

Posto auto in Comune di Quartu Sant'Elena con accesso nella palazzina di via Filippo Turati n. 4a, sito al piano terra sotto pilotis.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2764, Sub. 68, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in Zona Gr6. Le Zone "G" riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala territoriale. Allo scopo di meglio precisare tale articolazione, la presente normativa distingue: le sottozone già realizzate, sia in quanto dotate di Piani attuativi, sia in quanto costituite da singoli manufatti edilizi assentiti in regime di concessione diretta, contrassegnandole con la sigla "G.r" e con un numero d'ordine; Sottozone già realizzate "G.r" G.r.6. - Complesso polifunzionale di Via della Musica - Via Turati Per tali sottozone, oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione. Altre Sottozone non realizzate. Per esse è in generale prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento (sino al valore massimo di 1,5 mc/mq per le G.A.), previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Is Meris località Perdigoni (Capitana), piano T
Unità immobiliare in comune di Quartu Sant'Elena in località Perdigoni (Capitana), senza via e snc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 659, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è in zona E Zone "E" agricole Sottozona E5 valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune; individuare e porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica; favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo; tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale; orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro del Comune di Quartu valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc. Saranno comunque applicabili le norme maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune eventualmente inserite nel presente disposto normativo. E' consentita la concorrenza di più corpi aziendali alla determinazione delle volumetrie assentibili zone E5 aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Nelle subzone omogenee "E4" ed "E5" gli eventuali interventi di realizzazione di nuove volumetrie non potranno comunque essere localizzati entro la fascia di conservazione integrale di grado 1 prevista dal P.T.P. o nelle fasce di rispetto previste dalla Legge N° 431/85. Sia per le trasformazioni delle volumetrie esistenti che in caso di nuova realizzazione, ove ammessa, non sono comunque consentite le seguenti destinazioni d'uso: ABITAZIONI (se non connesse alla conduzione del fondo o alla fruizione collettiva della risorsa ambientale) ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale) ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI (se non connesse con la gestione dell'ambiente e con la protezione civile) IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA ATTREZZATURE SOCIO - SANITARIE DI SCALA URBANA ATTREZZATURE CULTURALI (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale) SEDI CIMITERIALI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO PUBBLICO GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO PUBBLICO SERVIZI PER L'INDUSTRIA E IL TERZIARIO SPECIALIZZATO PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO E PARA ALBERGHIERO ABITAZIONE COLLETTIVE: COLLEGGI, CONVITTI, CONVENTI (se incluse nella zone 1A del P.T.P.) CENTRI COMMERCIALI

INTEGRATI FIERE MOSTRE E MERCATI ARTIGIANATO DI SERVIZIO ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI ATTIVITA' INDUSTRIALI. La Sottozona E5 comprende gran parte del "Pre-Parco agricolo". I suoli presentano scarse o nessuna attitudine all'uso agricolo a causa di severe limitazioni, quali pendenze elevate, elevato pericolo di erosione, eccesso di rocciosità ("Pre-Parco agricolo"). Il carattere di marginalità agricola di questi territori è dato, fondamentalmente, dal fatto che eventuali miglioramenti hanno un costo eccessivo e non compensato dai benefici ottenibili. Potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa "ambiente": aziende agri-turistiche, silvicoltura, apicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico. Obiettivi e condizioni di sottozona: a) continuità dell'utilizzo primario in funzione delle residue attività agricole e della zootecnia, pur soggette ai vincoli di cui sopra b) compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze della salvaguardia c) possibilità che una gamma sufficientemente articolata di utilizzi assimilabili ai servizi generali ("G"), quali iniziative di servizio al turismo "compatibile", di ricerca scientifico-tecnologica, etc. trovi un'opportuna collocazione in tali ambiti. Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo di tali aree, che anzi nascono con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile", ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione; al contrario si favoriranno processi di accorpamento. PARAMETRI DI SOTTOZONA: dimensione fondiaria minima: *20-25 Ha per le attività legate al comparto primario *50-75 Ha per iniziative scientifico-tecnologiche. Condizione indispensabile per rendere assentibili destinazioni diverse da quella primaria sarà un'adeguata disponibilità di infrastrutture, specie viabilistiche, esistenti, da valutarsi in sede di Ufficio Tecnico-Ufficio del Piano, non essendo in linea generale consentito di attrezzarne di nuove in questa sottozona; *indici di utilizzazione: attrezzature 0.01 mc/mq, eventuali residenze agricole: 0.005 mc./mq., *i complessi risultanti non devono superare ciascuno la dimensione dei 1000 mq di S.u.. Per le esigenze di conduzione dell'azienda agricola e/o zootecnica, la normativa speciale di pre-Parco preciserà le tipologie ed i limiti proponibili. Solo su diretta iniziativa pubblica, per realizzazioni di riconosciuto rilievo tecnologico e scientifico, per la salvaguardia e lo sviluppo del comparto di pre-Parco, il lotto minimo è ridotto alla dimensione di 5 Ha e può utilizzare un indice sino a 0,10 mc/mq.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, scala A, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2764, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	115,38 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e l'edificio sono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena nella via Turati n. 4a, ubicato al piano terzo di un edificio costruito negli anni 90, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, 3 camere, ripostiglio e due verande.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis **** unico proprietario e dalla coniuge **** Omissis **** nata a Cagliari il **** Omissis ****.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2764, Sub. 58, Categoria C2	Superficie	25,77 mq
Stato conservativo:	Il magazzino l'edificio sono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Magazzino sito al piano seminterrato con accesso dal passo carraio nella palazzina di Via Turati n.4a in Quartu Sant'Elena (CA).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Via Filippo Turati 4/a, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2764, Sub. 68, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto e l'edificio sono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Posto auto in Comune di Quartu Sant'Elena con accesso nella palazzina di via Filippo Turati n. 4a, sito al piano terra sotto pilotis.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis **** unico proprietario e dalla coniuge **** Omissis **** nata a Cagliari il **** Omissis ****.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Is Meris località Perdigoni (Capitana), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 659, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	85,99 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e l'edificio sono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare in comune di Quartu Sant'Elena in località Perdigoni (Capitana), senza via e snc.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a Cagliari il **** Omissis **** figlio dell'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA FILIPPO TURATI 4/A, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 3

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 08/10/2021

Reg. gen. 31748 - Reg. part. 4482

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 995.774,13

Spese: € 5.400,00

Data: 02/12/2020

N° repertorio: 2883

N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 07/12/2021

Reg. gen. 613 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 12/01/2022

Reg. gen. 5313 - Reg. part. 3808

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/02/2022 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2022

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA FILIPPO TURATI 4/A, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 08/10/2021

Reg. gen. 31748 - Reg. part. 4482

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 995.774,13

Spese: € 5.400,00

Data: 02/12/2020

N° repertorio: 2883

N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 07/12/2021

Reg. gen. 613 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 12/01/2022

Reg. gen. 5313 - Reg. part. 3808

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/02/2022 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2022

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA FILIPPO TURATI 4/A, PIANO T

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 08/10/2021

Reg. gen. 31748 - Reg. part. 4482

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 995.774,13

Spese: € 5.400,00

Data: 02/12/2020

N° repertorio: 2883

N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 07/12/2021

Reg. gen. 613 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 12/01/2022

Reg. gen. 5313 - Reg. part. 3808

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/02/2022 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2022

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - IS MERIS LOCALITÀ
PERDIGONI (CAPITANA), PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Cagliari il 15/05/2001

Reg. gen. 17669 - Reg. part. 2096

Quota: 1/1

Importo: € 56.810,26

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Spese: € 110.000,00

Percentuale interessi: 2,875 %

Rogante: Dolia Enrico

Data: 14/05/2001

N° repertorio: 107769

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 08/10/2021

Reg. gen. 31748 - Reg. part. 4482

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 995.774,13

N° repertorio: 2883/2020

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 07/12/2021

Reg. gen. 613 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 12/01/2022

Reg. gen. 5313 - Reg. part. 3808

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/02/2022 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2022